

el sistema nacional de AHORROS Y PRESTAMOS

INTRODUCCION

El sistema de ahorro y préstamo SINAP ha demostrado un importante desarrollo en sus nueve años de existencia: la cifra de 400.000 ahorrantes del sistema y 30.000 inversionistas manifiesta su arraigo en la población. Su capacidad realizadora está ilustrada por el número de m² financiados por el sistema partiendo en 1962 con 265.000 m² para terminar en 1969 en 1.170.000 m². Aún cuando el sistema es privado, su financiamiento total depende en 50% del aporte estatal, por vía indirecta de ahorro obligado del 5%, por préstamos o trasposos de cajas de previsión y apoyo directo de la Caja Central.

El sistema adolece en la actualidad de graves deficiencias que entran su funcionamiento.

—Entre ellos se destacan los altos dividendos por intereses también altos y gastos de operación excesivos.

—Especulación con los precios de las viviendas que el sistema no ha logrado controlar, aún cuando no todos los resortes son de su responsabilidad, como los precios de terrenos y materiales.

—El control directo o indirecto de algunas Asociaciones por intereses empresariales ligados al comercio de viviendas.

—La falta de adecuación funcional del sistema a las necesidades imperiosas del desarrollo urbano, como remodelación, construcción en altura, conjuntos con equipamiento social.

En el orden de problemas transitorios nos encontramos hoy con 5.000 a 7.000 viviendas construidas o en construcción sin compradores (la cifra es estimada).

El precio de muchas de estas viviendas está alejado de los préstamos actuales del sistema.

Estamos convencidos que un apoyo financiero directo o indirecto del estado al sistema de ahorro y préstamo, pondrá en marcha su capacidad realizadora, depurado de sus actuales deficiencias.

A.—Medidas Administrativas.

1º— Nombramiento de la nueva Junta Directiva de la Caja Central de Ahorros y Préstamos.

2º— Establecimiento de incompatibilidades para ser director de Asociación de Ahorro y Préstamo, con intereses empresariales vinculados directa o indirectamente a la construcción de viviendas. Las vacantes que se produzcan serán llenadas por elección directa en asambleas convocadas por la Caja Central.

3º— Designación de delegados de la Caja Central para integrar los directorios de todas las Asociaciones.

4º— Intervención de las Asociaciones con situaciones irregulares.

5º— Limitación de las rentas de los directores y ejecutivos de las Asociaciones, en proporción con el desarrollo de las mismas y con un tope

equivalente a la renta del Presidente de la Caja Central.

6º— Este Directorio rige hasta las próximas Asambleas de Depositantes, en que se aplicará las nuevas disposiciones legales.

B.—Medidas en Beneficio de los Usuarios

1º— Disminución del Ahorro Previo hasta en un 50% para los tramos inferiores del sistema.

2º— Disminución de los gastos de operación en un 40% para todos los tramos.

3º— Disminución de los dividendos de servicio de los préstamos hasta en un 25% para los tramos inferiores del sistema. Para ello se bajarán las tasas de interés hasta 2,75% para los tramos inferiores, consultándose una tasa máxima de 7% para el tramo superior.

4º— Fijación de una nueva tabla de Préstamos del Sistema, que además consultará dividendos de servicio que no excedan, en los tramos inferiores, del 15% de las rentas familiares.

5º— Revisión inmediata de las deudas hipotecarias de los prestatarios de menores ingresos (1½ a 3 vitales) para corregir las situaciones más aflictivas.

6º— Establecimiento de un sistema de prioridades para la asignación de préstamos.

C.—Disminución de los Precios de las Viviendas.

SINAP dará a conocer a 30 días plazo su plan de financiamiento (nacional) de nuevas construcciones para los primeros 14 meses.

Este plan compatibilizará la acción empresarial con la de la Caja Central en torno a políticas de remodelación y construcción masiva y ajustada a una política de precios y préstamos. Los nuevos proyectos se realizarían en terrenos adquiridos a través de las facultades vigentes de CORMU y su ejecución se haría mediante concurso-oferta.

Todo ello significa un esquema de comercialización diferente que abaratará la vivienda en un 30% de los actuales valores.

D.—Apoyo Financiero:

Las necesidades actuales fueron suplidas con E° 300.000.000,— que representan los retiros comprometidos de ahorro. Préstamo efectuado por el Banco Central a 90 ds. con el 10% de interés.

La devolución de estos préstamos se haría a partir de Enero de 1972, con tasas menores de interés que deberán estudiarse.

Financiamiento de los 14 meses 1970-1971.

Fuera de los fondos propios captados a través de ahorro libre u obligado, inversión, imputación del 5%, etc., se proponen las siguientes medidas de financiamiento que incre-

El presente informe ha sido elaborado por las siguientes personas:

Ana María Barrenechea
Raquel Eskenazi
Sonja Friedmann
Julio Cabezas
José Covacevich
Isidoro Guelfenbein
Pedro Iribarne
Santiago Lonza
Sergio López
Federico de la Jara
Julio Malig
Juan Salinas
O'Higgins Palma
Adam Politzer
Guillermo Aguilera

mentarán la capacidad del SINAP:

a) Cláusula de congelación y reinversión de los préstamos pagados a las empresas vendedoras. Se las obliga a reinvertir este capital congelado en VHR en planes de vivienda programados.

Para las viviendas de mayor precio que se transen por el sistema acogidas a algún tipo de incentivo de comercialización, se aplicará esta cláusula al valor total de la compraventa.

b) Captación obligada en valores reajustables de los fondos de desahucio, indemnización por años de servicio, etc. que las Empresas han comprometido con sus Sindicatos. Calculamos que estas proposiciones significarán un mayor rendimiento del orden del 40% de los fondos normales de las AAP. Con estos recursos se puede programar el financiamiento de 15.000 nuevas viviendas para 1970-71 (14 meses).

POLITICA HABITACIONAL DEL GOBIERNO POPULAR AREA PRIVADA SISTEMA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS

El Gobierno de la Unidad Popular contará con dos grandes herramientas para realizar su política habitacional: el Ministerio de la Vivienda y sus Corporaciones para el Sector Público, destinadas a resolver en forma masiva el problema de los pobladores de menores recursos, y el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos, SINAP, llamado a solucionar en forma individual y colectiva la falta de viviendas de los trabajadores que puedan aportar ahorros.

Conviene señalar el sentido social e índole regionalista de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, en virtud del cual la población puede tener confianza en que los recursos financieros reunidos en cada zona se inviertan dentro de la misma.

PLAN DE MEDIDAS INMEDIATAS Y DE 14 MESES (1970-71)

Pese a su carácter privado, el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos deberá integrarse a la planificación general orientada a resolver el problema habitacional y urbano. La magnitud de estos problemas refleja visiblemente el subdesarrollo nacional y se expresa en:

a) Crecimiento desmedido e incontrolado de las principales áreas urbanas;

b) Áreas céntricas de alto valor urbano en condiciones de deterioro, las que se observan en la mayoría de las ciudades del país.

c) Grandes grupos en condiciones subhumanas de vivienda en torno a las ciudades.

En la formulación de la nueva política habitacional y urbana se parte de la base que ella estará contenida en una política más amplia,

formulada en torno al efectivo mejoramiento del nivel de vida de la población. Además, se orientará a atacar las causas específicas que han generado el problema:

—subdesarrollo, desempleo y bajos niveles de renta;

—altos costos de la actividad habitacional;

—obstáculos de índole legal e institucional que afectan tanto al sector público como al privado;

—acelerado proceso inflacionario.

En este contexto, la política habitacional y urbana tendrá que cumplir con un papel económico social de magnitud:

—será un factor dinamizador del desarrollo;

—será una actividad generadora de empleos;

—será un factor canalizador del ahorro popular.

Otros factores, externos al Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos, incidirán también en los costos de la vivienda para sus usuarios y contribuirán a determinar su participación en la política habitacional y urbana y la orientación de su política financiera. Estos son:

—Fiscalización de la industria de la construcción y control de aquellas productoras de materiales básicos de construcción;

—Fiscalización del uso y costos del suelo, como uno de los recursos básicos para el plan habitacional y para planificar el desarrollo urbano;

—Concreción del derecho a la vivienda para cada familia chilena.

La incorporación del SINAP a esta nueva política exigirá cambios de importancia, algunos por la vía reglamentaria, otros a través de modificaciones legales, todas orientados a la satisfacción del legítimo derecho a una vivienda adecuada para los miles de ahorrantes que han puesto su confianza en él.

A.—CORRECCIONES ADMINISTRATIVAS

A.1. Generación del poder. - Caja Central y Asociaciones:

La constitución de las Asociaciones es mutualista y excluye todo fin de lucro. El poder principal reside en las Asambleas de Depositantes, que eligen los Directorios con votos proporcionales a los depósitos mantenidos durante el año, con un máximo de 100 votos por asociado. Esta modalidad debería ser democrática y justa, pero no ha sido suficiente para impedir que algunos Directorios sean controlados por intereses vinculados a la producción y comercio de viviendas o a los Bancos Comerciales.

Como la actual legislación contiene disposiciones que otorgan amplios poderes a la Junta Directiva de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, se pueden dictar, de inmediato, las normas adecuadas de modo que la totalidad de las Asociaciones cum-

plan con los objetivos del Estado y se integren efectivamente a los planes del Gobierno Popular.

Estas medidas son las siguientes:

1.1. Nomenclatura de la nueva Junta Directiva de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, con personerías de la confianza del Gobierno.

La junta saliente presentará un balance detallado de todo su ejercicio y un estado de las operaciones verificadas en el último año. (Art. 8º inc. 8 del Regl. de la Ley 16.807).

1.2. Establecimiento de incompatibilidades entre el cargo de Director de una Asociación de Ahorro y Préstamos y la vinculación directa o indirecta con la construcción y comercialización de viviendas, intereses bancarios u otros.

Las vacantes que se produzcan por la aplicación de esta medida serán llenadas en elección directa en Asambleas de Depositantes convocadas por la Caja Central.

1.3. Designación de delegados de la Caja Central para integrar los Directorios de todas las Asociaciones.

1.4. Intervención de las Asociaciones con situaciones irregulares.

1.5. Limitación de las rentas de los Directores y Ejecutivos de las Asociaciones, en proporción con el desarrollo de las mismas y con un tope máximo equivalente a la renta del Presidente de la Caja Central.

No más de dos Directores podrán ser al mismo tiempo funcionarios de la Asociación, incluidos en estos el Director Gerente.

1.6. Estos Directorios regirán hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Depositantes, en las que ya se aplicarán las nuevas disposiciones legales.

1.7. La Ley establecerá la nueva composición del Directorio, para el que se consulta la siguiente representación:

—Un representante designado por la Caja Central;

—Dos representantes de los ahorrantes;

—Un representante de los prestatarios;

—Un representante de los inversionistas;

—Un funcionario de la Asociación, y

—Un Director Gerente elegido por la Caja Central de una terna propuesta por los seis directores antes mencionados.

B.—MEDIDAS EN BENEFICIO DE LOS USUARIOS DEL SISTEMA

Las proposiciones que a continuación se expresan tienen 3 objetivos fundamentales:

—abaratar el costo del dinero que se orienta a los préstamos destinados a la vivienda, para lo cual se establecen reducciones importantes en los gastos de las Asociaciones;

—disminuir los actuales dividendos que cancelan los prestatarios de menores recursos, para tender a las

metas que se ha fijado el Gobierno Popular;

—facilitar el acceso a los préstamos al mayor número de ahorrantes, en especial a aquellos de menores recursos, reduciendo los montos de ahorro previo, los gastos de operación y los servicios de la deuda hipotecaria.

B.1. REDUCCION DE LOS GASTOS DE LAS ASOCIACIONES

Los altos gastos de administración han incidido fuertemente en el encarecimiento del préstamo que se otorga a los usuarios, lo que a su vez, se ha traducido en un alza de las tasas de interés. Se proponen las siguientes medidas destinadas a corregir esta situación:

1.1. Remuneraciones:

a) Las remuneraciones del personal son fijadas por cada Asociación, existiendo una total anarquía y habiéndose producido desniveles inaceptables. Igual anarquía existe en la contratación de las remuneraciones, contraviniéndose disposiciones de la legislación del trabajo.

La Caja Central dictará las normas para rectificar todos estos errores, fijando las plantas y las escalas de sueldos correspondientes, para todas las Asociaciones.

b) Los promotores y comisionistas de VHR y otros canales de captación de recursos han significado un alto costo que puede corregirse incorporando a estas personas a la planta permanente de cada Asociación, y cuya remuneración deberá estudiarse en base a un sueldo mínimo y a una comisión según rendimiento.

c) Las remuneraciones de los profesionales que actúan en el estudio de los antecedentes legales y técnicos del préstamo, se cubren con un aporte que efectúa cada prestatario, correspondiente al 1,5% de su préstamo. Puede disminuirse este personal fundamentalmente, centralizando dichos estudios en los departamentos correspondientes de la Caja Central. Así se evitará la multiplicidad y repetición de los antecedentes y documentos actualmente exigidos.

1.2. Gastos generales de administración.

La competencia e individualidad de procedimientos entre las Asociaciones producen gastos elevados. La Caja Central realizará en breve plazo estudios de productividad, buscando uniformar los sistemas de computación, adquisiciones masivas, memorias, formularios, etc.

1.3. Promoción y Propaganda

Este ítem cuesta actualmente el 8,08% de los gastos totales. Esta propaganda, sin embargo, no se orienta al objetivo principal del Sistema, que es el ahorro, sino que a una lucha competitiva entre las Asociaciones. Deberá institucionalizarse un porcentaje de este gasto a través de Caja Central, quedando de libre

disposición de cada Asociación sólo una suma reducida.

1.4. Seguros.

De acuerdo a los riesgos reales constatados en el Sistema y dado que el Estado respalda los depósitos, proponemos la eliminación de las primas del seguro sobre los depósitos y del seguro de garantía de los préstamos.

1.5. Rebaja de intereses de los VHR.

La progresiva elevación de las tasas de interés pagados a los VHR, ha sido producto de la competencia entre los diversos canales nacionales de captación de ahorro, incluyendo el Pagaré Reajutable de la Caja Central. La Comisión Nacional del Ahorro rectificará esta situación, nivelándolos o adecuándolos con los demás sistemas reajustables. Cualquier rebaja que se establezca afectará solamente a los nuevos contratos.

1.6. Rebajas de los dividendos de cuentas de ahorro obligado

Supresión de los dividendos que se pagan a las cuentas de ahorro correspondientes a las imputaciones del impuesto del 5% (Dcto. 1.020 de 1961).

En resumen, será responsabilidad de la Caja Central la racionalización de todos los gastos enunciados. Este organismo, además, determinará la fusión o liquidación de las Asociaciones que no cumplan sus disposiciones. En casos determinados, especialmente en las zonas en que exista una sola Asociación, la Caja podrá autorizar condiciones diferentes o subvenciones para mantener el principio de la regionalidad del sistema.

B.2. NUEVO PLAN DE AHORROS, PRESTAMOS Y DIVIDENDOS

El sistema atenderá el financiamiento para adquisición y construcción de viviendas para el sector de la población en el cual la renta mínima del grupo familiar comienza de tres sueldos vitales hacia arriba. Sin embargo, dejamos constancia que no hay ventaja alguna en limitar el acceso a SINAP para adquirentes de renta máxima. Este sector de ahorrantes, mediante la reglamentación propuesta, puede significar un mayor aporte en beneficio de los sectores de renta mínima y una agilización del sistema.

2.1. Modificaciones en las exigencias de ahorro previo

Muchos ahorrantes del sistema no han podido obtener el préstamo que efectivamente necesitarían, debido a los altos montos del ahorro previo exigido.

Proponemos modificar las actuales exigencias según las tablas que se señalan:

a) Alternativa 1.

	Préstamo	Ahorro previo
Hasta E\$ 50.000 a		10%
de 50.000 a E\$ 80.000		10%
de 80.000 a	100.000	15%
de 100.000 a	120.000	20%
de 120.000 a	140.000	20%

b) Alternativa 2.

Estudiar un nuevo sistema de ahorro previo, en función de la permanencia, en el que se establecerán distintos valores según los plazos convenidos. Las escalas para cada tramo de préstamo consultarían montos desde el 50% del préstamo para los plazos mínimos hasta el 2% para los plazos máximos.

c) Reajustes del ahorro previo.

Se establecerá el reajuste sobre los ahorros aplicados a la compra o adquisición de viviendas antes del 30 de Junio de cada año. El monto del reajuste se aplicará como amortización extraordinaria de la deuda o para pagar los intereses durante el período de construcción.

2.2. Reducción de los gastos operacionales del prestatario.

En la actualidad se coloca al prestatario sumas que alcanzan desde el 6,5% hasta el 12,5% del total del préstamo que se le otorga, para cubrir gastos de su operación, (comisión, estudios legales y técnicos, gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces, intereses durante el proceso de construcción etc.).

Las economías propuestas permitirán eliminar o rebajar estos cobros hasta disminuir en un 40% las actuales tarifas para todos los préstamos.

a) Comisiones:

Se rebajan del 4,5 al 3%.

b) Estudios legales y técnicos

Se elimina el actual cobro del 1,5%.

c) Gastos notariales y Conservador de Bienes Raíces.

Se mantiene la actual provisión de fondos, sin que en ningún caso exceda del 50% de los aranceles fijados a los Notarios y Conservadores, pero deberá actuarse directamente ante ellos para obtener una agilización del trámite, cuya demora incide fuertemente en el costo de la vivienda.

2.3. Sistema de opción y asignación del préstamos.

Hoy día sólo se considera el monto del ahorro previo y su permanencia, lo que posterga a los sectores de menos recursos y ha contribuido a que éstos financien los altos préstamos. El sistema que proponemos considerará los siguientes factores:

a) Monto del ahorro: Relación entre

su monto y la renta familiar del interesado.

b) Permanencia del ahorro: La suma de los últimos 18 meses se dividirá por el monto del préstamo y el resultado servirá de base al puntaje. (A mayor tiempo, menor ahorro según alternativa N° 2 de ahorros previos).

c) Relación ahorro-préstamo: Mayor puntaje para el ahorro que más se aproxima al préstamo.

d) Composición familiar: Según cargas demostradas en declaración del impuesto a la renta.

e) Periodicidad del ahorro: Las acumulaciones sistemáticas o programadas del ahorro quedarán beneficiadas en relación con los depósitos ocasionales o masivos.

f) Cooperativas de viviendas o sociedades habitacionales art. 59 de la ley 16.391.

Para estos grupos se dictarán normas especiales que procuren su desarrollo y estímulo.

g) No posesión de otro bien raíz: Infiuye en el puntaje pero no invalida el préstamo.

Se establecerán listas públicas de prioridades, ciniéndose estrictamente a los puntajes derivados de los factores enunciados.

2.4. Pre-aprobación del préstamo.

Los Directorios de las Asociaciones o Comités de Préstamos deberán reunirse a lo menos dos veces al mes y, en función de los recursos, deberán aprobar los préstamos de acuerdo a las prioridades establecidas para los diferentes tramos.

La Asociación emitirá un certificado en que conste que el asociado puede optar a un préstamo habitacional por el monto fijado. Dentro de los 90 días contados desde la fecha de emisión del certificado, el asociado deberá completar todos los antecedentes legales, técnicos y personales para adquirir o construir una vivienda. Su préstamo quedará aprobado de inmediato.

2.5. Rebaja de los dividendos de servicios del préstamo hipotecario.

En la actualidad la inmensa mayoría de los prestatarios del sistema debe destinar el 25% de su renta familiar para cubrir el servicio mensual de los créditos. Esto se debe principalmente a las altas tasas de interés y de primas de seguros. Las rebajas propuestas significarán una reducción de los dividendos hasta un 15% de la renta familiar en los tramos de ingresos inferiores o en los casos de vivienda de interés social.

2.5.a) Se entiende por vivienda de interés social dentro del sistema la que

—Tenga una superficie inferior a 70 m².

—Tenga una tasación inferior a 120 sueldos vitales actuales (E° 72.000).

—Esté destinada a grupos familiares compuestos por más de 5 miembros. (El prestatario y más de 4 cargas demostradas). Superficie en relación con composición familiar. (DFL 2).

b) Reducción de primas de seguro.

La prima del Seguro de desgravámen se nivelará con la establecida por CORHABIT, reduciéndola del 8 por mil al 6 por mil.

c) Reducción de tasas de interés.

Se definen 5 tramos de préstamos y se les aplicará una reducción general de las actuales tasas de interés:

	Préstamo	Interés
Hasta E\$ 55.000		2,75%
de 55.001 a E\$ 80.000		4,00%
de 80.000 a	100.000	5,00%
de 100.001 a	120.000	6,00%
de 120.001	140.000	7,00%

Las dos últimas medidas permiten reducir en un 25% el dividendo, en los tramos de bajos ingresos.

d) El total de los préstamos otorgados por cada asociación no podrá tener un interés promedio superior al 5,5%. De esta manera se cautela el otorgamiento de préstamo de interés social.

2.6. Reducción del reajuste anual de las deudas de los adquirentes de viviendas de interés social.

Se destinará a este fin el 80% de los excedentes de reajustes producidos en las asociaciones durante cada ejercicio. (Este excedente deriva de la forma de cálculo establecida en la ley). La Caja Central administrará estos excedentes como Cámara Compensadora.

A este objetivo la Caja Central podrá agregar parte de los reajustes que produzcan los créditos adquiridos a las Asociaciones.

El reajuste de estas deudas se hará en proporción inferior al alza del costo de la vida hasta llegar a igualar el dividendo con el 10% de la renta familiar del prestatario.

2.7. Aplicación del Seguro de Servicio de los préstamos hipotecarios en los casos de cesantía, enfermedad, invalidez o prisión de acuerdo con las normas de la legislación vigente. Los beneficios contemplados en los puntos anteriores para las viviendas de interés social podrán ampliarse a familias numerosas que deban ocupar viviendas de mayor superficie, de acuerdo a una reglamentación que dictará la Caja Central.

B.3. MEDIDAS APLICABLES A LOS ACTUALES DEUDORES HIPOTECARIOS

Para los actuales deudores hipotecarios, cuyas rentas vigentes sean in-

PRESTAMO	CONDICIONES ACTUALES												CONDICIONES PROPUESTAS											
	plazo años	interés %	renta familiar			ahorro previo		gastos operac.		seg. desgrav.		dividendo mensual	interés %	ahorro previo		gastos operac.		seg. desgrav.		dividendo mensual				
			suellos vitales	E°	% de renta famil.	%	E°	%	E°	%	E°			%	E°	%	E°	%	E°	plazo contratado E°	%renta	plazo a 30 años E°	%renta	
A	55.000	25	7	2,76	1,702	25	15,55	8,550	6	3,300	8	36,70	425,43	2,75	10	5,500	3	1,650	6	27,50	281,22	16,5	252,03	14,8
B	80.000	25	7	4	2,476	25	16	12,800	6	4,800	8	53,36	618,80	4	12	9,600	3	2,400	6	40	462,26	18,7	421,93	17
C	100.000	22	8	5,66	3,492	25	16,8	16,800	6	6,000	8	66,70	872,90	5	15	15,000	3	3,000	6	50	675,23	19,3	586,68	16,8
D	120.000	19	9	7,65	4,722	25	18,17	21,800	6	7,250	8	80,04	1,180,32	6	20	24,000	3	3,600	6	60	943,30	20	779,46	16,5
E	140.000	15	10	10,35	6,392	25	20	28,000	6	8,400	8	93,33	1,597,82	7	25	35,000	3	4,200	6	70	1,328,60	20,8	1,001,42	15,7

ECONOMIAS							
A	60,7%		37%		50%	25%	33,84%
B	42,8%		25%		50%	25%	40,7%
C	37,5%		10,7%		50%	25%	25,3%
D	33,3%		(-10%)		50%	25%	31,8%
E	30%		(-25%)		50%	25%	22,0%

feriores a tres sueldos vitales y cuya vivienda corresponda a la categoría de interés social definida más arriba, se aplicarán las medidas que se exponen en el Capítulo E. MEDIDAS TRANSITORIAS.

C. CONTRIBUCION AL ABARATAMIENTO DE LOS COSTOS DE LA VIVIENDA

A través de todos los puntos señalados anteriormente se podrán controlar algunos de los factores que inciden en el aumento del costo de la vivienda que se adquiere o construye por intermedio de SINAP. Sin embargo, es evidente que, en la medida que los préstamos se orienten hacia la construcción en reemplazo de la adquisición de viviendas, se obtendrá el máximo de su rendimiento. Mientras pueda alcanzarse esta meta, se proponen las siguientes medidas:

C.1. RENDIMIENTO DE CAPITAL:

En la actualidad el empresario recarga al costo de la vivienda el interés de su inversión por el tiempo que demora su recuperación. La agilización de la operación, con los plazos fijos establecidos, eliminará o disminuirá al máximo este ítem.

C.2. INCIDENCIA DEL VALOR DE LOS TERRENOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION

La urbanización y extensión de los servicios a zonas preferenciales, sin ningún control del desarrollo urbano, han recargado fuertemente los precios de las viviendas. Dificultades de

operación han impedido que las Asociaciones puedan orientar sus recursos hacia el estímulo de construcciones masivas en áreas de remodelación (con terrenos de menor costo y ya urbanizados) o en altura.

2.1. Terrenos:

Dentro del esquema nacional de desarrollo urbano, se solicitará de CORMU la expropiación de terrenos que cumplan con las condiciones señaladas, los que serán vendidos o entregados a las empresas constructoras (en calidad de anticipo, préstamos a corto plazo, o reinversión de sus fondos congelados).

2.2. Materiales:

El control por parte del Estado de los materiales básicos de construcción y su distribución se traducirá en una rebaja sustancial de los costos de los mismos.

En el intertanto, las asociaciones contribuirán a estas rebajas adoptando las siguientes medidas inmediatas:

- Aplicación de los fondos congelados a la adquisición anticipada de los materiales.
- Retiro del 40% del valor de los préstamos aprobados para un proyecto específico, convenientemente garantizado.

c. Préstamos a corto plazo proporcionados por las asociaciones o por el Banco de la Construcción.

C.3. EMPRESAS CONSTRUCTORAS:

Podrán trabajar con las Asociaciones todas las Empresas Constructoras, privadas, mixtas o de trabajadores

y que cumplan con requisitos básicos de calificación y cumplimiento de las Leyes Sociales y Tarifado de la construcción vigentes.

3.1. Concursos Ofertas:

Las Asociaciones propiciarán este sistema de construcción preferentemente, por sobre cualquier otro. Estos concursos se ajustarán a las normas de precios, especificaciones y plazos determinados para cada caso.

3.2. Construcción individual:

Se autorizará la administración directa por el profesional a cargo de la obra, convenientemente controlado por el Depto. Técnico de la Asociación correspondiente.

C.4. CONSERVACION, TERMINACION Y AMPLIACION DE VIVIENDAS.

Frente a la necesidad de extender la vida útil de las viviendas, las Asociaciones dispondrán de recursos para otorgar préstamos de conservación, ampliación o terminación de viviendas, sean o no DFL 2.

D. METAS PROPUESTAS Y FINANCIAMIENTO DE 14 MESES (1970-71)

Las Asociaciones tienen en la actualidad más de 400.000 ahorrantes, 30.000 inversionistas y ocho millones y medio de personas vinculadas con el Sistema. En 1969 financiaron 16.900 viviendas, en circunstancias que el sector público financió sólo 11.501 viviendas. Sin embargo, esta situación óptima se reflejó negativamente en 1970, cuya tendencia indicaba una realización me-

nor en el primer semestre. Se suma a ello la "campana del terror" desatada por sectores adversos a la Unidad Popular y que significó un retiro masivo de dineros del orden de los 500 millones de escudos. Aunque esta suma puede llegar a ser muy inferior por el restablecimiento paulatino de la tranquilidad y la confianza, las metas a establecer deben ser cautelosas. En todo caso, las medidas que se proponen no representarán aportes del Estado, acelerándose la meta de autofinanciamiento del sistema.

D.1. FINANCIAMIENTO:

En la actualidad las fuentes de recursos que permiten la operación de las Asociaciones provienen de tres canales fundamentales:

a. Ahorros libres: a.1. Ahorro destinado a vivienda propia;

a. 2. Ahorro como inversión de renta no destinada a vivienda y captada fundamentalmente a través de colocaciones de Valores Hipotecarios Reajustables, y Pagaré Reajutable de la Caja Central.

b. Ahorros obligados: b.1. Imputación del Impuesto del 5% sobre las utilidades de las Empresas Industriales y Comerciales, Mineras y Agrícolas (D.S. de O.P. N° 1.020 de 1961).

b.2. Préstamos de las Cajas de Previsión a sus imponentes.

b.3. Fondos congelados por venta de viviendas no DFL 2.

c. Financiamiento fiscal.

d. Préstamos externos con garantía del Estado.

A. Ahorros Libres:

a.1. Ahorro para vivienda: Se mantendrá como hasta ahora, limitándose a los grupos familiares que tienen una renta superior a tres sueldos vitales. (Los grupos con rentas inferiores serán atendidos por el Sector Público).

Se estimulará el ahorro programado y sistemático, estableciendo un sistema de convenios de ahorro, reunidos en plazos contractuales, con participación del ahorrante, Caja de Previsión, Servicio o Empleador, y los respectivos descuentos por planilla.

a.2. Inversiones en VHR: Es una fuente importante de recursos, pero su alto costo ha incidido en los altos dividendos que se cobran al prestatario. Deberá rebajarse el interés que se cancela sobre estos valores, para lo cual la Comisión Nacional del Ahorro reglamentará todos los sistemas de inversión reajustables existentes en el país. En el futuro podrían reemplazarse por Cuentas Especiales de Ahorro, que mantuvieran el actual respaldo de la cartera hipotecaria de las AAP., y sus condiciones de liquidez, reajustabilidad, etc.

b. Ahorros obligados:

b. 1. Imputación del 5%: Esta fórmula de captación de recursos destinados a vivienda ha dado origen a los peores vicios que afectan al Sistema. Muchas correcciones ya han sido establecidas, pero la Caja Central deberá completar una reglamentación eficiente que impida los abusos actuales. (Beneficio directo a empresarios o accionistas).

Debe mantenerse en su actual forma de préstamos directos de ahorro previo para empleados u obreros que reúnan los demás requisitos del sector y los establecidos por la Ley. Pero la restitución de estos préstamos se hará a CORVI, sin reajuste a través de la misma Asociación, de modo de asegurar su reinversión en los sectores a quienes debe atenderse preferentemente.

Se suprimirá el dividendo (intereses) pagado sobre las cuentas de ahorro obligado provenientes de la imputación del 5%.

b.2. Fondos de Cajas de Previsión: Los organismos que corresponda fijarán anualmente, de acuerdo con las necesidades habitacionales y locales determinadas por el MINVU, los recursos financieros que destinarán las Cajas a préstamos de ahorro previo de sus imponentes. Se aplicará a estos préstamos las medidas de pre-aprobación y monto de los dividendos establecidas más arriba.

b.3. Fondos congelados no DFL 2:

La descongelación se podrá producir por adquisición de viviendas DFL 2 en primera transferencia, o construcción, con propiedad comprobada

del titular de los fondos. Si no se desea adoptar esta modalidad, el interesado podrá recuperar progresivamente su dinero con las amortizaciones de la deuda del comprador. Podrá recuperarlo también invirtiendo en VHR intranferibles y realizables al cabo de tres años como mínimo.

b.4. Fondos congelados de capital de las empresas:

Para obtener la agilización del sistema y el cumplimiento de sus metas de financiamiento de viviendas, es necesario incrementar los recursos señalados ya, para lo cual se propone la siguiente medida:

Cláusula de reinversión obligada: Las Empresas constructoras que vendan o construyan sus viviendas a través de las asociaciones deberán dejar congelados el 80% de los fondos de la operación total (ahorro previo y préstamo) en VHR durante dos años a lo menos. Estos valores podrán ser descongelados paulatinamente al reinvertirlos en un nuevo programa de viviendas económicas, mediante estados de pago para cancelar terreno, materiales, obra de mano, etc., convenientemente aprobados.

b.5. Fondos de indemnización y desahucio:

Con el objeto de dar protección de reajustabilidad a los fondos de desahucio, indemnización por años de servicio, etc., pactados por convenio entre los sindicatos y las empresas (mineras, industriales) se obligará a éstas a abrir cuentas de Depósito obligado en las asociaciones.

c. Financiamiento fiscal:

Renegociación del préstamo de E° 300.000.000.— efectuado por el Banco Central en el último período, pactado a 90 días, de modo de postergar la devolución hasta 1972, con nuevas condiciones de interés.

d. Préstamos externos:

Recomendaríamos el uso de estos recursos sólo en el caso que se decida dar un impulso extraordinario a la construcción de Cooperativas Habitacionales, incorporadas al Plan Nacional de Viviendas de los próximos 14 meses.

D. 2. METAS Y CONCLUSIONES:

Los nuevos canales propuestos aseguran la realización de 15.000 a 16.000 viviendas, para los próximos 14 meses. Creemos además, que estas medidas harán que las asociaciones orienten con mayor efectividad, una política habitacional planificada de acuerdo con los demás organismos nacionales atingentes, integrándose y ensamblandose en sus aspectos físicos, financieros y sociales. En efecto, las medidas de saneamiento económico, limitación del sector atendido, protección de los prestatarios de menores recursos, calificación de

las empresas y rebajas en los costos de las viviendas, establecerán una solución de continuidad con el sector fiscal en una escala gradual de préstamos de dividendos, contribuyendo así a eliminar notorias injusticias y desigualdades económicas.

E. MEDIDAS TRANSITORIAS:

E. 1. BENEFICIO DIRECTOS A LOS ACTUALES PRESTATARIOS:

a. Las Asociaciones procederán a efectuar de inmediato la revisión de los préstamos efectuados a asociados que se ajusten a las siguientes condiciones:

1. La vivienda adquirida sea de 70 m² o menos.
2. Tengan al presente una renta familiar inferior a 3 sueldos vitales.
3. Demuestre más de 4 cargas familiares que habiten con él en la vivienda adquirida a través de SINAP.
4. La tasación actual de la vivienda sea de 120 sueldos vitales máximo.

En estos casos las personas interesadas podrán optar a una ampliación del plazo, a disminución del seguro de desgravamen, a la aplicación de las nuevas tasas de interés y a la reducción del reajuste anual de la deuda.

b. Se suspenderá de inmediato todo cobro judicial entablado contra los prestatarios que estén a la fecha en situación de invalidez, enfermedad o prisión prevista en el acápite B.2.7.

E.2. VIVIENDAS DE MAYOR COSTO

Como medida de emergencia y para dar salida a las viviendas terminadas o en construcción cuyo mercado comprador se encuentra resentido, las asociaciones aceptarán por un período determinado, transacciones a través del sistema de viviendas cuya tasación supere el tope actual. En este caso, la condición será que el valor total de la vivienda, incluida la diferencia de precio con respecto al préstamo, se somete a las cláusulas de reinversión previstas en D.1., acápite b.4.

E.3. NUEVA TABLA DE TASACIONES:

Recomendamos establecer una amplia gama de tasaciones que considere las reales especificaciones de las viviendas para obtener una tasación ajustada a su valor real, incluidos los adecuados índices de comercialización. Estos índices de comercialización no podrán sobrepasar los cargos hechos por las asociaciones en los préstamos de construcción.